

Тема

Регулювання обігу земельних ділянок

Питання для обговорення

1. Юридичне поняття обігу земельних ділянок

У плановій соціалістичній економіці земельні ділянки були виключені з товарного обігу, відносились до об'єктів, які не підлягають купівлі-продажу та відчуженню будь-яким іншим чином і надавалися лише у користування. Однак у сучасній ринковій економіці земля є об'єктом купівлі-продажу.

Поняття «ринок земель», – це перш за все категорія економічна і соціальна; поняття «обігу земель» є більш юридичним і фактично означає перехід певних прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої.

Ринок земель – врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованою Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного і самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі.

Обіг земель – врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на конкретні земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором або рішенням суду.

Об'єктом ринкових земельних правовідносин є земельна ділянка з характерними для неї фізичними та юридичними ознаками (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, правовий титул, права та обов'язки особи).

Об'єктом правовідносин обігу земель є земельні ділянки, які не заборонені законом для вільного відчуження від однієї особи до іншої, та права на них.

Суб'єктом ринкових земельних правовідносин є фізичні і юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, які можуть бути учасниками цивільно-правових відносин.

Відчуження – перехід прав власності від однієї особи до іншої.

Класифікація обігу земель за критерієм підстав набуття прав на землю:

1) **адміністративний обіг земель** – на підставі адміністративно-правових актів, наприклад, отримання земельної ділянки у власність (приватизація) або у постійне користування на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування;

2) **обіг земель на підставі судових рішень** – конфіскація земельної ділянки за рішенням суду з подальшим продажем на земельних торгах (ст. 145 ЗКУ);

3) **цивільний обіг земель** – на підставі цивільних правочинів:

- *ринковий обіг земель (ринок земель)* – перехід прав на земельні ділянки відбувається на основі конкуруючого попиту та пропозиції на підставі оплатних договорів;
- *позаринковий обіг земель* – безоплатний перехід прав на підставі двосторонніх (договір міни, дарування, довічного утримання) або односторонніх правочинів (заповіт).

Правові засади обігу земельних ділянок:

- а) рівність суб'єктів права власності і господарювання перед законом;
- б) законність;
- в) гарантованість і непорушність права власності на землю;
- г) додержання цільового призначення земельних ділянок;
- г) врахування сервітутів та інших існуючих обмежень на земельні ділянки;
- д) обов'язковість відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) у передбачених законом випадках;
- е) обов'язковість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод;
- є) обов'язковість нотаріальної форми цивільно-правових угод із земельними ділянками;
- ж) обов'язковість державної реєстрації прав на земельні ділянки.

Державне регулювання обігу земельних ділянок передбачає виконання органами державної влади та місцевого самоврядування комплексу організаційно-правових, фінансових, економічних, кадрових, інформаційних, науково-технічних та інших заходів, спрямованих на забезпечення:

- вільного доступу до земельних ділянок усіх зацікавлених осіб,
- безперешкодного набуття прав на земельні ділянки,
- створення необхідної інфраструктури,
- забезпечення правового захисту не лише суб'єктів права на землю, а й усіх учасників ринку землі.

Органи державної влади та місцевого самоврядування повинні забезпечити:

- формування необхідної інфраструктури ринку землі за рахунок створення земельних бірж, земельних банків та інших фінансово-кредитних установ,
- прозорий порядок відчуження земельних ділянок;
- надання фізичним і юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок;
- розроблення механізмів набуття прав на земельні ділянки на конкурентних за садах;
- створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості і законності операцій із земельними ділянками.

2. Види правочинів (угод) із земельними ділянками

Види, зміст та порядок укладення угод-правочинів із земельними ділянками визначені у нормах глави 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» та глави 21 «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» та в інших статтях ЗК України, а також у нормах глави 27 та інших главах ЦК України.

Правочини із земельними ділянками можуть бути:

1) односторонніми:

- дарування;
- спадкування за заповітом;
- добровільна відмова від земельної ділянки.

2) багатосторонніми (договори):

- договір купівлі-продажу;
- договір міни;
- договір про спільну власність на земельну ділянку;
- договір про довічне утримання особи, яка є власником земельної ділянки;
- договір про переуступку частки у праві власності на земельну ділянку;
- установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки чи права користування земельною ділянкою до статутного капіталу;
- договір оренди земельної ділянки;
- договір суборенди земельної ділянки;
- договір про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій);
- договір про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) тощо.

Види правочинів із земельними ділянками залежно від категорії земель:

- з земельними ділянками сільськогосподарського призначення;
- з земельними ділянками несільськогосподарського призначення (житлової і громадської забудови, промисловості, транспорту, телекомунікацій, оборони та іншого спеціального призначення, лісгосподарського призначення тощо).

Види правочинів із земельними ділянками залежно від їх суб'єктного складу:

- правочини між фізичними особами;
- правочини між юридичними особами;
- правочини між фізичними і юридичними особами;
- правочини між фізичними або юридичними особами з одного боку і органами державної влади або місцевого самоврядування з іншого.

Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються (ст. 132 ЗКУ).

3. Купівля-продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності

Основним видом правочинів з обігу земельних ділянок на сьогодні є договори купівлі-продажу.

Відповідно до ст. 127 ЗКУ продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності здійснюють органи державної влади, Рада міністрів АРК та органи місцевого самоврядування окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах у формі електронного аукціону).

Земельні ділянки, що підлягають продажу, мають бути вільними від прав на них інших осіб, за винятком певних обмежень і сервітутів, встановлених законом чи рішенням суду відповідно до статей 98–102, 110–115 ЗКУ. Перелік земельних ділянок, які не можна продавати, наведений у п. 2 ст. 134 ЗКУ. Також, наприклад, не допускається відчуження орендованих земельних ділянок державної або комунальної власності без згоди орендаря.

Ст. 134 ЗКУ. *Обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або передачі їх у користування на конкурентних засадах (на земельних торгах)*

1. Земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті...

2. Не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі (п. 2 ст. 134 ЗКУ):

- розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;*
- використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;*
- використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;*
- будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;*
- надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;*
- надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;*
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;*

- надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;
- надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;
- надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;
- будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);
- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельнь, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
- передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
- надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до Закону України "Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим" зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти. Надання такої земельної ділянки у власність здійснюється згідно із законодавством після завершення строку реалізації інвестиційного проекту за умови виконання суб'єктом господарювання договору про умови реалізації цього інвестиційного проекту на території Автономної Республіки Крим;
- поновлення договорів оренди землі, укладення договорів оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;
- передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
- надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків;
- надання земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім доріг, що обмежують масив), відповідно до статті 37-1 цього Кодексу;

- надання в оренду земельних ділянок під поєзакисними лісовими смугами, що обслуговують масив земель сільськогосподарського призначення;

- надання земельної ділянки державної або комунальної власності в користування (оренду) інвестору із значними інвестиціями для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями;

- передачі в оренду земельної ділянки акціонерному товариству, товариству з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебувала така земельна ділянка;

- передачі в оренду земельної ділянки державної власності сільськогосподарського призначення колишньому суборендарю земельної ділянки у випадках, визначених частиною шостою статті 16 Закону України "Про оренду землі".

Продавцями земельних ділянок державної і комунальної власності є органи державної влади, Рада Міністрів АРК та органи місцевого самоврядування.

Покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності можуть бути громадяни України, а також юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України.

Покупцями земельних ділянок із земель державної та комунальної власності не можуть бути юридичні особи України, засновані виключно на державній і комунальній власності, або засновані особами без громадянства чи іноземними фізичними і юридичними особами, у статутному капіталі яких є частка державної чи комунальної власності, засновані громадянами і юридичними особами України разом з іноземними фізичними і юридичними особами щодо земель сільськогосподарського призначення тощо.

Іноземні фізичні і юридичні особи, особи без громадянства мають право на укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок лише несільськогосподарського призначення для підприємницької діяльності у межах населених пунктів або ж за їх межами у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Особливості продажу земельних ділянок державної або комунальної власності іноземним державам та іноземним юридичним особам наведено у ст. 129 ЗКУ.

Порядок продажу громадянам і юридичним особам земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) **та комунальної власності** місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів АРК або органами місцевого самоврядування (ст. 128 ЗКУ):

1. Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву до відповідного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації. У заяві зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про

оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки. До заяви додаються:

а) документ, що посвідчує право користування земельною ділянкою (у разі його наявності), та документи, що посвідчують право власності на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці (у разі наявності на земельній ділянці будівель, споруд);

б) копія установчих документів для юридичної особи, а для громадянина - копія документа, що посвідчує особу.

в) копія свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України - для юридичних осіб, створених та зареєстрованих відповідно до законодавства іноземної держави.

2. Орган державної влади, Рада міністрів АРК або орган місцевого самоврядування у місячний строк розглядає заяву і приймає **рішення** про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначенням обґрунтованих причин відмови.

Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;

б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство або припинення його діяльності;

г) встановлена ЗКУ заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;

г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.

3. Рішення про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) разом з договором купівлі-продажу є підставою для державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

4. Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться на замовлення органів державної влади, Ради міністрів АРК або органів місцевого самоврядування. Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 % вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки. Сума авансового внеску зараховується до ціни продажу земельної ділянки. У разі відмови покупця від укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки сума авансового внеску не повертається.

5. Розрахунки за придбання земельної ділянки можуть здійснюватися з розстроченням платежу за згодою сторін, але не більше ніж на п'ять років. Порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу визначається Кабінетом Міністрів України.

4. Обіг земельних ділянок сільськогосподарського призначення

Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Покупцями земель сільськогосподарського призначення можуть бути лише громадяни України, територіальні громади, держава і юридичні особи України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади. Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками, Національним банком України лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати **десяти тисяч гектарів**. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів.

Забороняється набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (ст. 130 ЗКУ):

1) юридичними особами, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, які не є громадянами України, - на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), які розташовані ближче 50 кілометрів від державного кордону України (крім державного кордону України, який проходить по морю);

2) юридичними особами, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками яких є громадяни держави, визнаної Україною державою-агресором або державою-окупантом;

3) особами, які належать або належали до терористичних організацій;

4) юридичними особами, учасниками або кінцевими бенефіціарними власниками яких є іноземні держави;

5) юридичними особами, у яких неможливо встановити кінцевого бенефіціарного власника;

6) юридичними особами, кінцеві бенефіціарні власники яких зареєстровані в офшорних зонах, віднесених до переліку офшорних зон, затвердженого Кабінетом Міністрів України;

7) фізичними та юридичними особами, стосовно яких та/або стосовно учасників (акціонерів, членів) або кінцевих бенефіціарних власників яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до Закону України "Про санкції" у вигляді заборони на укладення правочинів з набуття у власність земельних ділянок, а також пов'язаними з ними особами;

8) юридичними особами, створеними за законодавством України, що перебувають під контролем фізичних та юридичних осіб, зареєстрованих у державах, включених Міжнародною групою з протидії відмиванню брудних грошей (FATF) до списку держав, що не співпрацюють у сфері протидії відмиванню доходів, одержаних злочинним шляхом.

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, іноземними юридичними особами протягом року підлягають відчуженню (ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 Земельного кодексу України).

Купівля-продаж земельної ділянки здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано його суб'єктом іншій особі, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки.

Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

а) у першу чергу - особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

б) у другу чергу - орендар земельної ділянки.

Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право у разі відсутності суб'єкта переважного права першої черги або відмови суб'єкта першої черги від реалізації такого права. Суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відмовитися від реалізації такого права шляхом подання нотаріусу відповідної заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально. Відмова суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення від реалізації такого права на земельних торгах здійснюється в порядку, визначеному статтями 135-139 ЗКУ. Переважне право реалізується за умови, що його суб'єкт сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) – якщо його

пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем.



0-800-213-103

Криворізький місцевий центр безоплатної вторинної правової допомоги

ДО УВАГИ ОСІБ, ЯКІ БАЖАЮТЬ ПРОДАТИ ЗЕМЛЮ

Кому і коли можна продати?



Фізичним особам -
громадянам України, громадам
та державі - з **01.07.2021**.

Юрособам, учасниками
(акціонерами, членами) яких є
ЛИШЕ громадяни
України та/або держава, та/або
територіальні громади - з
01.01.2024.

Ціна



Не менше за нормативну
оцінку землі.
Замовити витяг про нормативно
грошову оцінку земельної
ділянки (с/г призначення за
межами населених пунктів

<https://map.land.gov.ua/>
<https://ngo.land.gov.ua/>

Документи для укладення договору купівлі-продажу (звертайтеся до нотаріуса):



- паспорт та ідентифікаційний код;
- звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки;
- документи на право власності землею;
- свідоцтво про право власності на земельну ділянку,
- витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, або державний акт
- витяг з Державного земельного кадастру

Податки при продажу землі (% від оціночної вартості):

Держмито – 1%.
Військовий збір – 1,5%.

*Якщо ви володієте ділянкою менше 3 років, або в цьому році вже уклали договір купівлі-продажу нерухомого майна (іншої земельної ділянки, квартири, будинку) треба буде додатково сплатити **податок з доходів фізичних осіб** в розмірі 5% від оцінки.

Корисні електронні ресурси

- Державний реєстр речових прав на нерухоме майно <https://kap.minjust.gov.ua/>
- Єдиний державний реєстр адміністративних послуг <https://my.gov.ua/>
- Електронні послуги Держгеокадастру <https://e.land.gov.ua/>
- Державний земельний кадастр <https://map.land.gov.ua/>
- Нормативна грошова оцінка землі <https://ngo.land.gov.ua/>
- Державний аграрний реєстр <https://www.ar.gov.ua/>

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності можуть бути відчужені лише за (ст. 131 ЗКУ):

- договором купівлі-продажу;
- договорами дарування, довічного утримання (догляду), спадкового договору лише на користь іншого з подружжя, родичів (дітей, батьків, рідних (повнорідних і неповнорідних) братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи);
- договором міни, можуть бути обміняні лише на земельні ділянки, розташовані у тому самому масиві земель сільськогосподарського призначення;
- шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу
- шляхом передачі у довірчу власність (у разі якщо відповідно до закону право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється),
- шляхом звернення стягнення на них.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення приватної власності (крім земельних ділянок для садівництва) без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки не можуть:

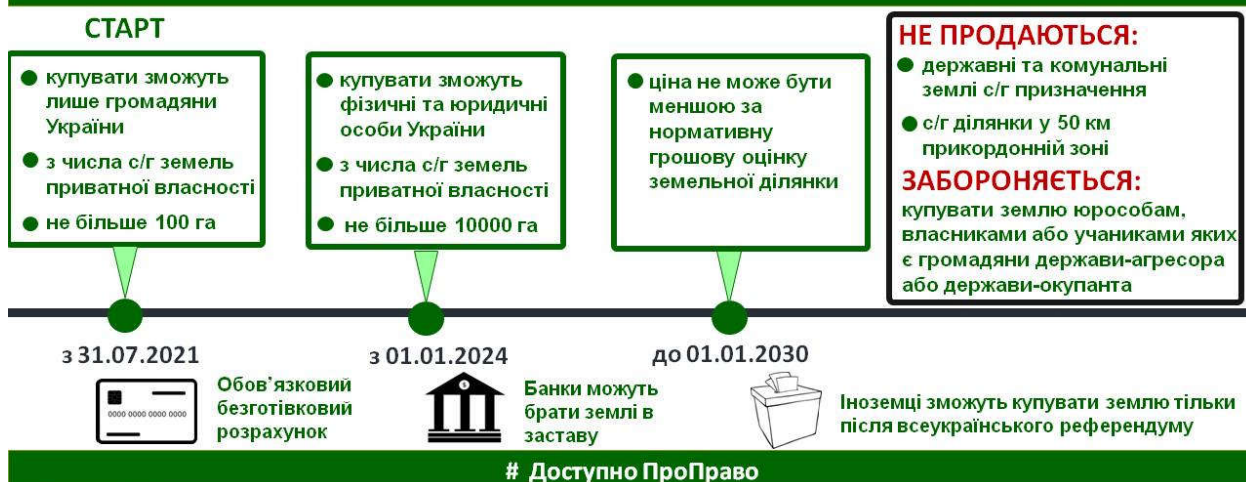
- передаватися власниками у заставу (іпотеку);
- бути внесені до статутного (складеного) капіталу юридичної особи;
- бути передані у довірчу власність;

З 1 липня 2021 року почали діяти нові правила, встановлені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-ІХ.

- З 1 липня 2021 року по 31 грудня 2023 року обіг земель сільськогосподарського призначення буде відбуватися між громадянами України. Максимальний розмір – 100 га на людину.

- З 1 січня 2024 року поряд з фізичними особами землю мають право купувати також юридичні особи, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади, територіальні громади та держава. При цьому максимальний розмір придбаної землі може становити 10 тис. га.

Основні етапи запровадження ринку землі



Нововведення:

- процедури купівлі-продажу земельної ділянки включає нотаріальне посвідчення договору про купівлю-продаж з внесенням даних про нового власника в кадастр.
- покупець перевіряється на предмет можливості придбання ним землі в певних розмірах. Процедура проведення перевірки здійснюється відповідно до «Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 16 червня 2021 № 637;
- купівля можлива тільки в безготівковій формі, покупець повинен відкрити рахунок у банку;
- повинні бути документально підтверджені джерела походження коштів для купівлі землі.

5. Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах

Відповідно до ст.134 ЗКУ земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах). Продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, передача їх у користування, продаж прав емфітевзису, суперфіцію на них (крім випадків конфіскації за рішенням суду), можуть здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельних ділянок.

Земельні торги можуть мати дві форми – земельний аукціон і земельний конкурс (тендер).

Порядок проведення земельних торгів, визначений ст. 135 ЗКУ, є обов'язковим при:

а) продажі земельних ділянок державної та комунальної власності, передача їх у користування за рішенням Верховної Ради АРК, Ради міністрів АРК, відповідних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування;

б) продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення всіх форм власності;

в) продаж земельних ділянок, прав емфітевзису, суперфіцію на них державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження»;

г) передача в суборенду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки.

Учасник земельних торгів – це фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі всі потрібні документи, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову пропозицію і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах.

Переможець земельних торгів – це учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі якщо ним зроблено щонайменше один крок торгів (крім випадку, встановленого абзацом третім частини п'ятої статті 138 цього Кодексу), у випадках, встановлених частиною сімнадцятою статті 137 цього Кодексу, - учасник з наступною за величиною ціною пропозицією за умови, що ним зроблено щонайменше один крок торгів, а в разі однакових цінових пропозицій - учасник, який подав раніше цінову пропозицію, за умови відсутності його відмови від очікування.

Один лот – виключно одна земельна ділянка або права на неї. Площа земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності, права оренди, емфітевзису якої виставляються на земельні торги, не може перевищувати 20 гектарів. **Ціною лота** на земельних торгах є ціна продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію та розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою.

Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності, або права на них, виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися в користування до завершення торгів.

Закрита цінова пропозиція – це сума коштів, про намір та можливість сплати якої учасник земельних торгів повідомляє у своєму особистому кабінеті до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах. Закрита цінова пропозиція не може бути меншою, ніж розмір стартової ціни продажу лота.

Реєстраційний внесок за лотом встановлюється у розмірі 0,1 мінімальної заробітної плати, визначеної законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів.

Гарантійний внесок становить 30 відсотків стартової ціни продажу земельної ділянки чи прав емфітевзису, суперфіцію або 30 відсотків стартового розміру річної орендної (суборендної) плати, але не може бути більше 2500 прожиткового мінімуму, встановленого для працездатних осіб законом про Державний бюджет України на 1 січня року, в якому проводяться земельні торги.

Організатором земельних торгів є:

- при продажі земельної ділянки – власник земельної ділянки, Верховна Рада АРК, Рада міністрів АРК, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки;
- при укладенні договору оренди земельної ділянки – орендодавець;
- при укладенні договору суборенди земельної ділянки – її орендар;
- при укладенні договору суперфіцію або емфітевзису – власник земельної ділянки, Верховна Рада АРК, Рада міністрів АРК, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, або особа, якій належить право емфітевзису, суперфіцію;
- при виконанні рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України "Про виконавче провадження", - державний, приватний виконавець.

Порядок проведення земельних торгів, визначений ст. 135 ЗКУ:

1. Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної (суборендної) плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів (далі - цінова пропозиція).

2. Для проведення земельних торгів організатор земельних торгів укладає з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, договір про організацію та проведення земельних торгів.

3. Організатор земельних торгів здійснює підготовку лотів до проведення земельних торгів, що включає:

- виготовлення та затвердження документації із землеустрою (при формуванні земельної ділянки, зміни її цільового призначення або якщо відомості про земельну ділянку не внесені до Державного земельного кадастру);
- державну реєстрацію земельної ділянки;

- державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;
- отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки при продажі на земельних торгах права оренди на неї;
- проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки у інших випадках;
- встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки (для земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки);
- встановлення стартового розміру річної орендної плати (для земель державної та комунальної власності не може бути меншим, ніж розмір орендної плати, визначений Податковим кодексом України, а для земельних ділянок державної та комунальної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь - не може бути меншим 7 % їх нормативної грошової оцінки);
- встановлення стартового розміру плати за користування земельною ділянкою на умовах суборенди (не може бути меншим за розмір орендної плати, визначений договором оренди земельної ділянки);
- встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки (для земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за вартість відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок);
- визначення дати проведення земельних торгів.

4. Проведення земельних торгів щодо земельних ділянок або прав на них здійснюється за рішенням організатора земельних торгів, у якому зазначаються:

а) перелік земельних ділянок або прав на них (із зазначенням кадастрових номерів, площі та їх цільового призначення), які виставляються на земельні торги окремими лотами;

б) стартова ціна лота;

в) строк, інші умови користування земельною ділянкою у разі набуття права користування нею на земельних торгах, обмеження у використанні земельної ділянки;

г) відомості про особу, уповноважену організатором земельних торгів на укладення (підписання) договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, яка або право на яку виставляється на земельні торги;

г) проект договору купівлі-продажу, оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки.

5. Організатор земельних торгів через особистий кабінет публікує в електронній торговій системі оголошення про проведення земельних торгів, до якого додаються документи та матеріали на лот. За бажанням організатора земельних торгів в електронних та друкованих медіа оприлюднюється оголошення про проведення земельних торгів з документами та матеріалами на лот (ст. 137 ЗКУ).

6. Організатор земельних торгів з продажу земельної ділянки зобов'язаний письмово повідомити про проведення таких торгів суб'єкта переважного права на її купівлю не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення земельних торгів. Справжність підпису на повідомленні засвідчується нотаріально.

Суб'єкт переважного права має переважне право на придбання земельної ділянки у власність при її продажі за умови, що він сплачує ціну, за якою продається така земельна ділянка, а в разі продажу через електронний аукціон - за умови, що він виконав вимоги до учасника земельних торгів та погоджується на сплату рівної цінової пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону. Для реалізації переважного права орендар або інший суб'єкт переважного права надає згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника, який подав найвищу цінову пропозицію за лот. При відмові сплатити таку ціну продажу лота він може надати попередню згоду сплатити ціну продажу лота, що є рівною ціновій пропозиції учасника з наступною за величиною ціною пропозицією.

Вважається, що суб'єкт переважного права відмовився від свого переважного права купівлі земельної ділянки, якщо:

- він не виконав вищенаведені вимоги;
- він не виконав або не відповідає визначеним ЗКУ вимогам до учасників аукціону;
- він відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів, укладення договору за результатами проведення земельних торгів або організатор не підписав такий протокол, а також у разі несплати переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат підготовки лота до продажу.

7. Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, сплачує реєстраційний та гарантійний внески на відкриті у банку окремі рахунки оператора електронного майданчика. Сплачені суми реєстраційних внесків поверненню не підлягають (крім випадку скасування земельних торгів до їх проведення).

Сплачені суми гарантійних внесків повертаються оператором електронного майданчика всім учасникам земельних торгів, які не визнані переможцями. Гарантійні внески не повертаються та перераховуються організатору земельних торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика з гарантійного внеску переможця):

- усім учасникам, якщо жоден з них не зробив кроку аукціону (торгів) на підвищення стартової ціни. Виняток - якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника, а також якщо для участі у повторних торгах щодо цього самого лота подав заяву лише цей учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису) нею за запропонованою ним ціною, але не менше стартової ціни;

- переможцю, якщо ним в установлений строк не підписано протокол про результати земельних торгів, договір за результатами проведення земельних торгів, відмовлено в нотаріальному посвідченні такого договору, не сплачено належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу;

- переможцю, якщо він не відповідає визначеним ЗКУ вимогам до особи, яка може набувати земельну ділянку або права на неї, не подав документи або відомості, обов'язковість подання яких встановлена цим Кодексом, подав неправдиві відомості про себе.

8. Особа, яка бажає взяти участь у земельних торгах, подає через особистий кабінет в електронній торговій системі заяву про участь у земельних торгах, підписану кваліфікованим електронним підписом та інші необхідні документи, а також документи, що підтверджують сплату реєстраційного та гарантійного внесків.

9. Земельні торги проводяться за наявності не менше двох зареєстрованих учасників не раніше 30 днів та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення про проведення земельних торгів. Відомості про учасників торгів не підлягають розголошенню до завершення торгів.

10. Для визначення переможця учасники мають можливість **поетапного збільшення своїх цінових пропозицій** протягом трьох раундів торгів. Учасник протягом одного раунду торгів може один раз підвищити свою цінову пропозицію не менше, ніж на розмір мінімального кроку торгів (зробити крок торгів). **Розмір мінімального кроку** торгів становить 1 % стартової ціни лота. **Розмір максимального кроку** торгів не обмежується.

У кожному раунді торгів кожен учасник у порядку від менших до більших закритих цінових пропозицій для першого раунду або цінових пропозицій для другого та третього раундів, а у разі їх співпадіння від тих, що подані пізніше, до тих, що подані раніше, має право зробити крок торгів. У разі відсутності цінової пропозиції від учасника протягом часу на оновлення закритої цінової пропозиції/цінової пропозиції цінова пропозиція такого учасника у поточному раунді вважається такою, що здійснена в розмірі його закритої цінової пропозиції для першого раунду або його попередньої цінової пропозиції для другого та третього раундів.

11. Протокол про результати земельних торгів формується та оприлюднюється електронною торговою системою автоматично в день завершення торгів в електронній формі. У протоколі про результати земельних торгів обов'язково зазначаються:

- а) відомості про земельну ділянку;
- б) кількість та відомості про учасників земельних торгів;
- в) стартова ціна продажу земельної ділянки, права емфітевзису, суперфіцію або стартовий розмір орендної (суборендної) плати за користування земельною ділянкою;
- г) ціни, запропоновані переможцем земельних торгів та іншими учасниками, або інформація про те, що земельні торги закінчилися без визначення переможця;

г) найменування (для юридичної особи), прізвище, власне ім'я, по батькові (для фізичної особи) переможця земельних торгів;

д) інформація про авторизований електронний майданчик, через який переможцем земельних торгів придбано земельну ділянку або право на неї.

12. Протокол про результати земельних торгів та договір за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) підписуються організатором та переможцем торгів шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів. Переможець земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів протягом трьох робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою. Організатор земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів протягом шести робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою.

На вимогу переможця торгів протокол про результати земельних торгів та/або договір за результатами проведення земельних торгів, укладені шляхом накладення кваліфікованих електронних підписів організатором та переможцем торгів, можуть бути підписані також у паперовій формі.

13. Протокол про результати земельних торгів є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договорів оренди, суборенди землі, емфітевзису, суперфіцію. Договір купівлі-продажу земельної ділянки укладається в паперовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Договір за результатами проведення земельних торгів укладається між організатором та переможцем земельних торгів протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельних торгів.

14. Якщо переможець торгів відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів, укладення договору за результатами проведення земельних торгів або організатор не підписав такий протокол, а також у разі несплати переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат підготовки лота до продажу, електронною торговою системою автоматично формується та оприлюднюється новий протокол про результати земельних торгів. Переможець торгів, який відмовився від підписання протоколу про результати земельних торгів або договору за результатами проведення земельних торгів, позбавляється права на участь у подальших торгах з продажу того самого лота.

15. Право на земельну ділянку, набуте за результатами проведення земельних торгів, виникає з дня державної реєстрації такого права в порядку, встановленому законом.

16. Гарантійний внесок, сплачений переможцем земельних торгів до початку торгів (за вирахуванням винагороди оператора електронного майданчика, через який учасник став переможцем електронних земельних торгів), зараховується до ціни продажу лота.

17. Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після сплати переможцем торгів ціни продажу земельної ділянки або відповідної

плати за користування земельною ділянкою та сплати витрат на підготовку лота до продажу.

18. Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути визнані судом недійсними.

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:

- відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (виняток – якщо для участі у повторних торгах щодо цього самого лота подав заяву лише цей учасник і він у встановлений строк підписав протокол про проведення земельних торгів, договір за результатами проведення земельних торгів, сплатив належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу);

- якщо жоден з учасників не зробив кроку аукціону (торгів) на підвищення стартової ціни (плати);

- якщо електронною торговою системою автоматично сформовано та оприлюднено протокол про результати проведення земельних торгів з визначенням переможцем торгів учасника з наступною ціною пропозицією, але таким учасником або організатором земельних торгів у встановлений строк не підписано протокол про результати земельних торгів, договір за результатами проведення земельних торгів, не сплачено належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу.

19. Якщо земельні торги були визнані такими, що не відбулися, повторні земельні торги можуть бути проведені не раніше ніж через один місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів. До участі в повторних земельних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які в установлений строк не підписали протокол про результати земельних торгів, договір за результатами проведення земельних торгів, не сплатили належну суму за придбаний лот та суму витрат на підготовку лота до продажу. Якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника, а також якщо для участі у повторних торгах щодо цього самого лота подав заяву лише цей учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису) нею за запропонованою ним ціною, але не менше стартової ціни.

20. У разі якщо земельні торги скасовані організатором земельних торгів або їх результати визнані судом недійсними, проводяться нові земельні торги.

6. Відчуження (випук) земельних ділянок для суспільних потреб

Стаття 146 ЗКУ. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, здійснюється у випадках та в порядку, встановлених законом.

Відчуження виконується відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів

суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>). Закон передбачає два правові способи відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності:

1. **викуп земельних ділянок** та інших об'єктів нерухомості для суспільних потреб;
2. **примусове відчуження земельних ділянок** з мотивів суспільної необхідності, якщо такі потреби не можуть бути забезпечені шляхом використання земель державної чи комунальної власності.

Викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна для суспільних потреб – передача земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за їх згодою у державну чи комунальну власність для задоволення суспільних потреб шляхом укладення договору купівлі-продажу чи іншого правочину у порядку, встановленому законом.

Викупна ціна – вартість земельної ділянки (її частини), житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, з урахуванням збитків, завданих власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитків, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода.

Відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності – перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності – перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду. Може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.

Суспільна необхідність – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку;

Суспільна потреба – обумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потреба у земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється в порядку, встановленому законом.

Об'єктами відчуження можуть бути земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. Якщо відчужується частина земельної ділянки, а решта її площі не може раціонально використовуватися за цільовим призначенням, за вимогою власника земельної ділянки відчуженню підлягає вся земельна ділянка.

Викуплена або примусово відчужена земельна ділянка не може бути передана в користування або у власність фізичній чи юридичній особі для цілей, не пов'язаних із забезпеченням суспільних потреб або суспільної необхідності, визначених у рішенні органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про відчуження зазначеної земельної ділянки.

Перелік суспільних потреб, для яких органи державної влади та місцевого самоврядування мають право приймати рішення про викуп земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб:

- забезпечення національної безпеки і оборони;
- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;
- розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин;
- будівництво захисних гідротехнічних споруд;
- будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва;
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;
- створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- ведення лісового господарства.

Викуп земельних ділянок права приватної власності для суспільних потреб має здійснюватися лише за згодою власника, якщо останній не заперечує проти запропонованої йому викупної ціни земельної ділянки. Вартість може бути відшкодована у грошовій формі або може бути надано у власність іншу рівноцінну земельну ділянку чи об'єкти нерухомого майна, вартість яких враховується при визначенні викупної ціни. При досягненні згоди щодо викупу земельної ділянки сторони укладають договір купівлі-

продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню. У разі надання особі у власність земельної ділянки замість викуплено може укладатися договір міни. У разі незгоди власника земельної ділянки з викупною ціною це питання вирішується в судовому порядку.

Уповноважений орган, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше ніж за три місяці до їх викупу. Інформація (письмове повідомлення) надсилається власнику (власникам) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому (їм) особисто під розписку.

Власник (власники) земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, протягом одного місяця з дня отримання інформації (письмового повідомлення) письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування про надання згоди на проведення переговорів щодо умов викупу або відмову від такого викупу.

Якщо протягом одного року з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки для суспільних потреб договір купівлі-продажу чи договір міни з власником земельної ділянки не укладений, таке рішення втрачає чинність. Рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для будівництва, капітального ремонту, реконструкції та обслуговування автомобільних доріг, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, втрачає чинність, якщо протягом трьох років з дня прийняття рішення відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування не звернувся до суду з позовом про примусове відчуження цих об'єктів або якщо рішення суду про відмову в задоволенні цього позову набрало законної сили.

У разі втрати чинності рішенням про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з підстав, які допускають примусове відчуження цих об'єктів з мотивів суспільної необхідності, прийняття рішення про викуп таких об'єктів з цих же підстав допускається не раніше ніж через два роки.

7. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності

У разі недосягнення згоди щодо умов договору купівлі-продажу (договору міни) протягом шести місяців з дня прийняття рішення про викуп земельної ділянки, земельна ділянка може бути примусово відчужена у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно для будівництва автомобільних доріг загального користування державного значення, мостів, естакад та об'єктів, необхідних для їх експлуатації, на умовах концесії.

Перелік мотивів суспільної необхідності для примусового відчуження у державну чи комунальну власність земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, у разі незгоди їх власника з викупом для суспільних потреб:

- розміщення об'єктів національної безпеки і оборони;
- розміщення лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;
- розміщення об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- розміщення об'єктів природно-заповідного фонду;
- розміщення кладовищ.

Примусове відчуження земельної ділянки допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо будівництво вищенаведених об'єктів передбачається здійснити із застосуванням оптимального варіанта з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду, до якого звернувся орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки. При цьому позивач має довести, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідне майно, є неможливим без припинення права власності на таке майно попереднього власника. У разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчуженого. Одночасно суд може задовольнити вимоги щодо знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, розміщених на земельній ділянці, що підлягають примусовому відчуженню.

Попереднє повне відшкодування вартості земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у грошовій формі здійснюється шляхом внесення органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, коштів на депозит нотаріальної контори в порядку, встановленому законом, за місцем розташування земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, або перерахування коштів на зазначений власником цих об'єктів банківський рахунок.

Право власності на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплені для суспільних потреб, переходить до держави чи територіальної громади після укладення договору купівлі-продажу (іншого правочину, що передбачає передачу права власності) та державної реєстрації такого права. З моменту переходу до держави або територіальної громади

права власності на земельну ділянку, відчужену для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, право оренди, емфітевзису, суперфіцію щодо неї припиняється.

У разі викупу земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, для суспільних потреб або їх примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності припиняється дія обмежень (обтяжень) прав на такі об'єкти, що унеможливають їх використання для таких потреб. Особи, на користь яких були встановлені обмеження (обтяження) прав на відчужену земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, мають право вимагати відшкодування збитків або встановлення обмежень (обтяжень) прав для користувача відчуженого об'єкта у встановленому законом порядку.

Якщо потреба у використанні земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, викуплених для суспільних потреб чи примусово відчужених з мотивів суспільної необхідності, відпала, орган, який прийняв рішення про викуп цих об'єктів, протягом місяця з дня, коли йому стало відомо чи повинно було стати відомо про це, приймає відповідне рішення про повернення таких об'єктів попередньому власнику в порядку, передбаченому у ст. 19 названого Закону.

8. Становлення ринку землі в Україні

Земельна реформа, фактично, триває весь період незалежності України починаючи з 15 березня 1991 р. Її основним завданням був перерозподіл земель із метою створення умов для рівноправного розвитку багатокладної економіки, раціонального використання та охорони земель. З того часу за період реформи було скасовано монополію держави на землю, проведено роздержавлення земель і сформовано приватну земельну власність, реформовано існуючу структуру сільськогосподарського виробництва та створено нові агроформування, запроваджено платність землекористування, в основному сформовано систему ринкового земельного законодавства, почав діяти ринок земель. Однак одне з основних завдань земельного реформування – раціональне використання земель – реалізується досить повільно, а охорону земельного фонду у багатьох регіонах припинено. Понад 5 млн га малопродуктивних і деградованих земель, передусім орних, замість консервації, переведення у природні кормові угіддя або заліснення було розпайовано, що ускладнило захист їх від деградаційних процесів.

Становлення ринку землі в Україні включає такі періодів:

I період (1992 – 1994 роки) – декларативний обіг земель, розпочався процес передачі сільськогосподарських земель у колективну власність;

II період (1995 – 2000 роки) – обіг земельних часток (паїв), виділених в результаті паювання земель колективної власності;

III період (2001 – 2021 роки) – дія мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення, під час якого постійно відтерміновувалось відчуження більшості земель сільськогосподарського призначення та земельних часток (паїв);

IV період (2021 – дотепер) – початок ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення.

Створення ринку земель в Україні пов'язано з ухваленням Верховною Радою України 30 січня 1992 р. Закону України «Про форми власності на землю», тобто із запровадженням приватної та колективної власності. У Земельному кодексі України, ухваленому через 1,5 міс. після вказаного Закону, було врегульовано основні питання передачі земельних ділянок у власність, у тому числі й земель сільськогосподарського призначення за плату, а також викупу земель, придбання ділянок на основі цивільно-правових угод тощо. Однак тоді було створено лише обмежений ринок, оскільки купівля-продаж практично стосувалися лише дрібних земельних ділянок громадян відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. Мораторій щодо обороту земель фермерських господарств, колективних сільгоспідприємств, кооперативів та акціонерних товариств уперше було запроваджено ще у 1992 р.

У 2001 році був прийнятий ЗКУ, який містить норми, необхідні для формування ринку землі, зокрема норми прямої дії щодо приватизації земель сільськогосподарського призначення. Прикінцевими положеннями ЗК України було передбачене прийняття законів про землеустрій, про державний земельний кадастр, про оцінку земель, про охорону земель, про розмежування земель права державної та комунальної форм власності, про державний земельний (іпотечний) банк, про ринок землі, про визначення правових засад вилучення земель права приватної власності тощо. Переважна більшість з цих законів були прийняті.

Однак купівля-продаж або іншим способом відчуження земель сільськогосподарського призначення, що використовуються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також земельних часток-паїв, була обмежена з 1 січня 2002 р. внаслідок запровадження мораторію (заборони) на продаж земель сільськогосподарського призначення. Заборона (мораторій) на продаж та відчуження сільськогосподарських земель означає, що власники землі не можуть вільно розпоряджатися нею, а лише у спосіб дозволений чинним законодавством – фактично лише через укладення договору про аренду. Заявлена причина заборони — відсутність в Україні інфраструктури для запровадження ринку купівлі та продажу сільськогосподарської землі. Під дію мораторію підпадали 96 % сільськогосподарських земель, при чому 68 % (27,7 млн га) у власності селян — власників паїв. Загалом це 66 % території України.

Ухвалений 25 жовтня 2001 року ЗКУ не лише визначив термін заборони відчуження до 1 січня 2005 року, але й поширив її як на земельні частки (паї), так і на земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва незалежно від форми власності. Це й стало називатися «мораторієм на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення».

Наприкінці 2004 року, коли збігав термін 4-річного мораторію, Верховна Рада подовжила його на 2 роки; наприкінці 2006-го — ще на один рік. Законом

України "Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо заборони продажу земель сільськогосподарського призначення до прийняття відповідних законодавчих актів" від 19 грудня 2006 року N 490-V визначено заборону до 01 січня 2008 року купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок які перебувають у власності громадян та юридичних осіб:

- для ведення товарного сільськогосподарського виробництва,
- виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства,
- земельних часток (паїв)

Відповідно до пункту 15 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України до 1 січня 2024 року мали діяти ряд обмежень, зокрема:

- загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати 100 гектарів;
- забороняється купівля-продаж або відчуження в інший спосіб на користь юридичних осіб земельних ділянок, які перебувають у приватній власності і віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни).

У 2008 році до Земельного кодексу України внесли норму про те, що мораторій припиняється з набранням чинності двох законів (про земельний кадастр та про ринок земель). У 2011 році знову подовжили на рік; у 2012 — на чотири роки; протягом 2015—2018 років — чотири рази по одному року.

За період своєї дії мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення зазнавав суттєвих змін:

1) розширювалося коло об'єктів (земельних ділянок), які підпадають під мораторій;

2) розширювалося коло дій, які підпадають під мораторій (спочатку лише продаж, з 2005 року – також міна);

3) змінився порядок визначення моменту припинення дії мораторію: від визначення терміну дії конкретною календарною датою – до визначення терміну дії вказівкою на подію, яка має настати.

Фактично відбулася зміна мораторію з визначеним строком дії на мораторій із невизначеним строком дії. Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення, який передбачався як тимчасове вимушене явище, розтягнувся на майже 20 років.

31 березня 2020 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX, яким з 1 липня 2021 року

було скасовано мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення, крім земель державної власності.

У світі використовуються три основні моделі регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення:

а) *модель вільного ринку* (відсутність обмежень до суб'єктного складу учасників ринку та максимального чи мінімального розміру земельних ділянок);

б) *модель помірно обмеженого ринку* (притаманні жорсткі вимоги до суб'єктного складу покупців – досвід у сільському господарстві, аграрна освіта чи кількарічна осілість у місцевості розташування земельної ділянки);

в) *модель сильно обмеженого ринку* (наявність спеціального органу, який має право втручатися в угоди відчуження сільськогосподарських земель та володіє переважним правом на придбання землі).

В Україні фактично реалізується модель помірно обмеженого ринку з деякими елементами моделі вільного ринку.

Питання для обговорення

1. Дайте характеристику юридичної природи обігу земельних ділянок.
2. Які характерні ознаки переходу прав на земельні ділянки?
3. Які особливості становлення первинного і вторинного ринків землі?
4. Яка специфіка укладення договорів на відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності?
5. Які умови висуваються до земельних ділянок, які підлягають продажу?
6. Хто може бути покупцями земель державної та комунальної власності?
7. Які основні способи продажу земельних ділянок?
8. Які особливості виникнення земельних прав при укладенні цивільно-правових угод?
9. Дайте характеристику продажу земельних ділянок на конкурентних засадах.
10. Який порядок відчуження (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб?
11. Які особливості відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності?

Завдання 1

З Земельного кодексу України виберіть не менше 5 прикладів по кожному з методів правового регулювання суспільних відносин.

Завдання 2

Сільська рада ухвалила рішення про переоформлення права постійного користування на земельні ділянки на право власності чи набуття в оренду. Рішення сільської ради було ухвалено на підставі ст. 92 та п. 6 розділу X "Перехідних положень" Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року. Вважаючи рішення сільської ради незаконним, К. звернувся з позовом до суду.

Вирішіть справу по суті.

Завдання 3

Іноземний громадянин звернувся до держадміністрації з заявою про надання йому у м. Ужгород в оренду земельної ділянки під забудову. Держадміністрація відмовила йому, посилаючись на те, що надання земельних ділянок в оренду у межах міста є компетенцією місцевого самоврядування.

1. З'ясуйте, які питання необхідно вирішити іноземному громадянину для того, щоб отримати в оренду земельну ділянку під забудову.

2. Визначте коло нормативних актів, які регулюють ці питання.

Завдання 4

Громадяни України Петренко, Іваненко та Сидоренко без відповідного дозволу уповноважених органів стали будувати житлові будинки на території національного природного парку "Стохід". Оскільки названі дії громадян не відповідали правовому режиму національного природного парку, адміністрація парку звернулася з вимогою припинити самовільне будівництво, знести споруди та привести земельні ділянки у попередній стан.

Петренко, Іваненко та Сидоренко відмовилися виконати зазначені вимоги, мотивуючи це тим, що відповідно до ст. 13 Конституції України земля є власністю Українського народу та вони як громадяни України і частина Українського народу мають право користуватися землею. Крім того, відповідно до ст. 8 Конституції України її норми є нормами прямої дії, тому ніяких додаткових законодавчих чи підзаконних актів для набуття права на користування землею їм не потрібно.

З метою вирішення справи та з'ясування змісту ст. 13 та ст. 8 Конституції України Адміністрація національного природного парку "Стохід" звернулась до Конституційного Суду України.

1. Визначте коло суспільних правовідносин.

2. *Яка роль і значення Конституції України серед джерел земельного права України?*
3. *Чи відповідають вимогам чинного законодавства дії Петренка, Іваненка та Сидоренка?*
4. *Чи правомірні вимоги Адміністрації національного природного парку "Стохід"?*
5. *Яке рішення має ухвалити Конституційний Суд України?*
6. *Вирішіть справу*